

# SISUKORD

## I SELETUSKIRI

<b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>5</b>
<i>3.1. Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....</i>	<i>5</i>
<i>3.2. Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.....</i>	<i>7</i>
<i>3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga .....</i>	<i>7</i>
<b>4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Krundi ehitusõigus .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Ehitistevahelised kujad .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>	<b>9</b>
<i>10.1. Heitvee kanalisatsioon.....</i>	<i>9</i>
<i>10.2. Veevarustus .....</i>	<i>10</i>
<i>10.3. Kütte .....</i>	<i>10</i>
<i>10.4. Sidevarustus.....</i>	<i>11</i>
<i>10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....</i>	<i>11</i>
<i>10.6. Sademevee kanaliseerimine.....</i>	<i>12</i>
<i>10.7. Tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>12</i>
<b>11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>12</b>
<b>12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</b>	<b>13</b>
<b>13. Servituutide vajaduse määramine .....</b>	<b>13</b>
<b>14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>14</b>
<b>15. Planeeringu elluviimise võimalused .....</b>	<b>14</b>

**II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE  
KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD  
KOOSKÕLASTUSED**

**Filosoofi 19b krundi detailplaneeringu kooskõlastuste ja planeeringuga  
nõusolekute kokkuvõte.....16**

**III KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

Leht 1 Situatsiooniskeem	M 1:5000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
Leht 4 Planeeringu põhikaart	M 1:500
Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
Leht 6 Tehnovõrkude planeering	M 1:500
Leht 7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 12.06.2007 nr 757 Filosoofi 19b krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Filosoofi 19b krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu püstitamiseks, krundile juurdepääsu ja tehnovõrkude varustamise lahendamine, Filosoofi 19a krundil asuva elektri jaotusvõrgu alajaama ümberpaigutamine Filosoofi 19b krundile ning Filosoofi 13 krundi jagamine kaheks kinnistuks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2500 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta:

- **Filosoofi 19b kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0028) omanik on OÜ Rending ; krundi pindala on 1530 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on üldmaa 95% ja tootmishoonete maa 5%.
- **Filosoofi 19a kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0020); krundi pindala on 122 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.
- **Filosoofi 13 kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0010); krundi pindala on 3332 m<sup>2</sup>, millest planeeringualasse jääb ca 650 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.
- **Filosoofi tn 1T** (katastritunnus 79506:009:0062); krundi pindala on 3970 m<sup>2</sup>, millest planeeringualasse jääb ca 70 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Tartu linna üldplaneering näeb planeeritavale Filosoofi 19b kinnistule ette segahoonestusala sihtotstarbe ja kuni kolmekorruselise hoone ehitamise võimaluse.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Filosoofi 19a ja 19b geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO 2572, juuli 2007.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Filosoofi tänava edelapoolsel küljel. Filosoofi tänava ääres asuvad valdavalt elamumaa krundid, planeeritavast alast lääne ja edela pool asuvad krundid on põhiliselt tootmishoonete krundid. Planeeritaval alal asuvad pumbajaama (Filosoofi 19b) ja elektri alajaama (Filosoofi 19a) rajatised.
- Planeeringualal on Filosoofi 19b krundil asunud kaks tarbepuurkaevu, mis planeeringu koostamise momendiks on suletud (plombeeritud).

- Planeeringualal asuval krundil Filosoofi 19a asub olemasolev elektri jaotusvõrgu alajaam.
- Planeeringu algatamise eelselt on sõlmitud realservituutide seadmise leping (07.03.2007) Filosoofi 13 krundi koormamiseks servituudiga, mis tagab Filosoofi 19b krundile juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise võimaluse.
- Planeeritava ala naaberkiinnistud on:
  1. Põhjast – Filosoofi 13 (79506:009:0010; tootmismaa) krundi planeeringust välja jääv osa; Filosoofi tn (79506:009:0062) maatükse planeeringust väljajääv osa; Filosoofi 11 (79506:009:0004; elamumaa)
  2. Lõunast – Kastani 50 (79506:009:0024; tootmismaa); Kastani 64 (79506:009:0026; tootmishoonete maa)
  3. Idast – Filosoofi 19,21 (79506:009:0061; väikeelamumaa)
  4. Edelast – Kastani 48 (79506:009:0037; tootmismaa)

Olemasolev olukord on esitatud kaardil Leht 2.

### 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

#### 3.1. Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.

Olemasolev Filosoofi tänava äärne hoonestus koosneb valdavalt 20. saj. esimesel poolel püstitatud traditsioonilistest kahekorrulistest korterelamutest, puitvooderduse ja kuni 30 kraadise kaldega valtsplekist viilkatustega (fotod 1-4), millised jäävad Filosoofi tänava miljööväärtusega alale. Planeeritavale alale lähima korterelamu, mille asukoht on Filosoofi 11 krundil, katuse harja absoluutkõrgus on 67.15 (fotodel 1 ja 3).

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Planeeritav ala jääb tänavafrendist veidi eemale, seda ümbritsevad valdavalt lamekatustega või madalakaldelistete viilkatustega tootmishooned, mille fassaadi väliviimistluses on kasutatud peamiselt tellist, metalli ja osaliselt krohvi (fotod 5-8). Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu jääb välja Filosoofi tänava miljööväärtusega alalt.

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Planeeritava ala ja Filosoofi tänava vahele jääb momendil hooneteta Filosoofi 13 krundi osa. Filosoofi tänava äärset miljööväärtusega hoonestust pikemas perspektiivis vaadeldes on tõenäoline Filosoofi 13 krundile hoone püstitamise võimalus tänavafrendis olevate hoonetega ühele ehitusjoonele, mis varjaks tulevikus otsese vaate tänavalt käesolevas planeeringus käsitletavale Filosoofi 19b kinnistule.

Sellel põhjusel (planeeritav ala asub mitte Filosoofi tn tänavaäärsel küljel, vaid eemal - asukohalt naaberkruntidel asuvate tootmishoonete vahele) on planeeritava hoone seotus Filosoofi tänava äärsete traditsiooniliste hoonetega väike ja on põhjendatud kaasaegse moodsa arhitektuuri stiili kasutamine. Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade on esitatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

### *3.2. Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad*

Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu jääb Vaksali linnaosa alale, lähedale kesklinnale. Planeeritavast alast loodes asub tiheda liiklusega Riia tänav, kus kulgeb tihe ühistranspordiliiklus. Viimane tagab kiire juurdepääsu nii kauplustele ja asutustele kui ka kultuuriasutustele keskkonnas, kui ka Maarjamõisa perearstikeskuse juurde Riia ja Puusepa tänava nurgale. Läheduses asub mitu kooli ja lasteaeda. Lähim puhke- ja virgestusala on planeeringualast edelas, teisel pool raudteed asuv Tamme staadion. Kaugele ei jää ka keskkonnas asuvad pargid. Piirkonda teenindavad lähimad sotsiaalobjektid ja puhke- ning virgestusalad on esitatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

### *3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga*

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Filosoofi tänavalt, mis on kolme krundi (Filosoofi 13, Filosoofi 19a ja Filosoofi 19b) jaoks ühine ning mille kasutuskooormus pole suur. Filosoofi tänav on ühesuunalise liiklusega, mõlemapoolse kõnniteega. Olemasolevad tänavad ja liiklussuunad on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

## **4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu on ette nähtud jagada 2 krundiks (1 elamumaa krundiks ja üheks krundiks elektrialajaama ümbertöstmiseks olemasolevalt Filosoofi 19a maaüksuselt). Planeeringuga tehakse ettepanek vastavalt Filosoofi 13 omaniku soovile jagada kaheks krundiks ka Filosoofi 13 kinnistu, eraldades Filosoofi tänava äärse hoonestamata ja eraldi paikneva krundi osa omaette maaüksuseks. Filosoofi 19a maaüksuse piire käesoleva planeeringuga ei muudeta. Uued planeeritavad krundipiirid, planeeritavate kruntide suurused ja kasutusotstarbed on näidatud kaardil Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

## **5. Krundi ehitusõigus**

Kuna Filosoofi tänava ääres asuvad põhiliselt elamukrundid ning kehtiv Tartu linna üldplaneering näeb alale ette võimaluse rajada elamu ja ärisihtotstarbega segahoonestust, on Filosoofi 19b krundile kavandatud 1 elamumaa sihtotstarbega krunt korterelamu püstitamiseks ja 1 elektri jaotusvõrgu alajaama krunt. Planeeringuga kavandatud Filosoofi 13

krundi jagamisel tekkinud maaüksustel säilib olemasolev olukord nii ehitusõiguse kui ka krundi kasutamise sihtotstarbe osas. Filosoofi 19a krunt jääb pärast elektrialajama üleviimist uude kohta hoonestamata maaüksuseks.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed on:

- Elamumaa (E)
- Tootmiskaupmaja (T)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155, "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

Vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele loetakse ehitise suurimaks ehitusaluseks pinnaks ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Pos 1 krundile kavandatava hoone absoluutkõrguse määramisel on lähtutud Filosoofi 11 asuva hoone katuseharja absoluutkõrgusest: planeeritav hoone ei tohi olla kõrgem kui Filosoofi 11 krundil asuv hoone.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on kajastatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritavad hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuna planeeritav hoonestatav ala asub tänavafrendist kaugemal. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

## **7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritavale alale on juurdepääs ühesuunaliselt Filosoofi tänavalt. Lubatud on ainult parempöörde sooritamine. Kruntidele juurdepääs on lahendatud läbi naaberkrundi Filosoofi 13 kulgeva ühise juurdepääsuteega, millele on varem sõlmitud realservituutide seadmise leping Filosoofi 19b kasuks (07.03.2007) ja kus on määratud ka juurdepääsuala ulatus (5,5m laiuse teena). Juurdepääsutee on kavandatud planeeringus 5,5 m laiusena ja kõvakattega, eraldi kõnniteed ei planeerita, kuna eeldatav liikluskoormus pole suur. Ala tähistatakse õuealana ja sellega seotud liikluspiiranguga. Korruselamu krundile on ette nähtud krundisisest kaheksateist parkimiskohta, nendest seitse parkimiskohta on ette nähtud planeeritavale hoonestusalale. Parkimiskohtade arvutusel on arvestatud 1,2 parkimiskohta korteri kohta ja lisaks üks parkimiskoht külalistele. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Olemasolev säilitatav ja kohustuslik juurdeistutatav kõrghaljastus planeeritaval alal on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Planeeringus on näidatud minimaalse kohustusliku kõrghaljastuse asukohad planeeritaval korterelamukrundi Pos1 rohealal, madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Täpsem haljastuse liigiline kooslus, sortiment ning kogused tuleb määrata haljastusprojektiga või anda ehitusprojekti mahus.. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Piirdeid on lubatud rajada ainult mööda krundipiire. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, piirde tüüp: hõre metallaed.

Sissesõiduteel ja elamu parklas on ette nähtud välisvalgustid postikõrgusega 4,0-5,0m. Krundile Pos 1 on ette nähtud ka mänguväljaku asukoht. Välisvalgustite ja mänguväljaku asukoht on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Kuna Kastani 64 krundil asuv olemasolev kõrvalhoone jääb planeeritavale korterelamule lähemale kui 8,0m, on ette nähtud tagada tule leviku piiramine hoonestusala selles küljes ehituslike või muude abinõudega (tulemüüri vajadus).

Kujud ja tulemüüri vajadus on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **10. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad**

**Ehitiste kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktide ning kõikide tehnovõrgutrasside täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.**

Planeeritava korterelamu veetarve ja kanaliseeritava vee hulk ööpäevas on ca 10 m<sup>3</sup>/ööp.

Kavandatavale korterelamule on planeeritud ühisveevõrgust ja ühiskanalisatsioonitrassist vee- ja kanalisatsiooniühendused, telekommunikatsiooni- ja elektriühendused ning ühendus kaugküttevõrku. Uuele planeeritavale kompleksalajaamale on ette nähtud eraldi krunt. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritavad trassid ja tehnorajatised on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

### *10.1. Heitvee kanalisatsioon*

#### Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub ühendus tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku. Filosoofi tn kulgeb olemasolev kanalisatsioonitorustik DN500.



### Planeeritud lahendus

Tartu Veevärk AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 22.02.2008 INF/172 (Planeeringu lisad lk. 63-65). Planeeritava korterelamu reovee eesvooluks on kavandatud Filosoofi tn kanalisatsioonitorustik. Planeeritavast korterelamust on kavandatud uus kanalisatsioonitorustik, mis suubub Filosoofi tn kollektorisse.

Olemasolevad ja planeeritavad kanalisatsioonitrasside asukohad on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

### *10.2. Veevarustus*

#### Olemasolev olukord

Planeeritaval Filosoofi 19b krundil puudub ühendus tsentraalsesse veevõrku. Nimetatud krundil asuvad tööst kõrvaldatud pumbajaam ning veetorustik ning on asunud kaks tarbepuurkaevu, mis planeeringu koostamise momendiks on suletud (plombeeritud). Filosoofi 13 krundil juurdepääsuteel asub olemasolev töötav malmveetorustik DN150, mis on ühenduses Filosoofi tn asuva torustikuga. Nimetatud veetorustik teenindab Filosoofi 13 krundi ning naabruses asuvaid Kastani tn kinnistuid.

#### Planeeritud lahendus.

Tartu Veevärk AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 22.02.2008 INF/172 (Planeeringu lisad lk. 63-65). Planeeritava korterelamu veeühendus on kavandatud juurdepääsuteel asuvast torustikust. Juurdepääsuteel asuv malmtorustik tuleb planeeringuala ulatuses rekonstrueerida (asendada uue plasttoruga). Filosoofi tänavast kuni Filosoofi 13 krundi piirini on torustik juba rekonstrueeritud (paigaldatud De 160 PE plasttoru, mis on krundi piiril DN 150 malmtoruga kokku ühendatud).

Olemasolevad ja planeeritavad veetrassid on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

### *10.3. Kütte*

#### Olemasolev olukord

Planeeritaval Filosoofi 19b krundil puudub ühendus kaugküttevõrku.

#### Planeeritud lahendus

AS Tartu Keskkatlamaja poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 11.02.2008 nr 21/08 (Planeeringu lisad lk. 62).Planeeritava Filosoofi 19b krundi soojavarustus on kavandatud olemasolevalt Võru-Lootuse tn. DN 150 soojatorustikult. Planeeritav soojatrassi kulgemise koridor ja liitumispunkti orienteeruv asukoht on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Lubatud on alternatiivse variandina kasutada ka muid ökoloogiliselt puhtamaid küttesüsteeme: elekter, maasoojus, päikeseenergia, biogaas.

#### *10.4. Sidevarustus*

##### Olemasolev olukord

Planeeritaval Filosoofi tn 19b krundil puudub ühendus telekommunikatsioonivõrku. Filosoofi 13 krundil asuvast hoonest kulgeb olemasoleva juurdepääsutee all ja Filosoofi 11 krundil sidetrass kuni Filosoofi tänaval asuva Elioni kaablikanaliseerimisrassini.

##### Planeeritud lahendus.

Elion Ettevõtte AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 8069130 (Planeeringu lisad lk. 61).Planeeritava korterelamu sidevarustus on kavandatud Filosoofi 10 juures asuvast olemasolevast kaablikapist PPXK 07 olemasoleva juurdepääsutee all kulgeva kaablikanaliseerimise kaudu.

Olemasolevad ja planeeritavad sidetrassid on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

#### *10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal asuval krundil Filosoofi 19a asub olemasolev elektri jaotusvõrgu alajaam.

Planeeringualal kulgevad minetatud alajaamast mitmes suunas väljuvad maakaablid.

##### Planeeritud lahendus.

OÜ Jaotusvõrgu poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 134949 (Planeeringu lisad lk. 59-60). Planeering näeb ette uue 29 m<sup>2</sup> suuruse krundi planeeritavale kompleksalajaamale HEKA 2SB. Alajaama teenindamiseks on ette nähtud juurdepääs olemasolevalt juurdepääsuteelt. Uue kavandatava 10/0,4 kV kompleksalajaama toide on ette nähtud olemasoleva kompleksalajaama „Töölistmaja“ 10 kV kaablite baasil. Kõik olemasolevast kompleksalajaamast väljuvad Filosoofi tänavale suubuvad kaablid on ümbertõstetud juurdepääsuteele planeeritavasse kaablikanaliseerimise ning pikendatud uude planeeritavasse alajaama. Olemasolevast kompleksalajaamast väljuv läbi Filosoofi 19b krundi kulgev naaberkrunde teenindav jõukaabel on ümber tõstetud uuele planeeritavale trassile, mis kulgeb Filosoofi 19b krundi idapoolsel piiril. Olemasolevast alajaamast väljuvad planeeritavat Filosoofi 13a krundil asuvat olemasolevast hoonet elektriga varustavad madalpingekaablid on samuti ühendatud uude planeeritavasse alajaama. Olemasolevast alajaamast Filosoofi 19b krundil asuvasse olemasolevasse pumbajaama kulgev madalpingekaabel kuulub likvideerimisele.

Planeeritava korterelamu elektrivarustus ning tänavavalgustus on ette nähtud planeeritava uue alajaama baasil.

Olemasolevad ja planeeritavad kaablid ning elektrirajatised on esitatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

## 10.6. Sademevee kanaliseerimine.

### Olemasolev olukord

Planeeritava alal planeeringu koostamise momendil lahkvoolne sademeveekanaliseerimine puudub. Vastavalt Tartu linna sajuvee arenguskeemile jääb antud ala Filosoofi – Lootuse – Pargi – Aida – Väike-Turu tänavatele planeeritud perspektiivse sajuveekollektori valgalasse. Eesvool on täies ulatuses ehitamata. Käesolevaks ajaks on projekteeritud sademeveetorustik Väike-Turu tänavale ning Aida tänavale Turu tänavast kuni Aleksandri tänavani. Planeeringuala sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on planeeringualast Emajõe ni ulatava sademeveetorustiku valmis ehitamine.

### Planeeritud lahendus.

Tartu Veevärk AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 22.02.2008 INF/172 (Planeeringu lisad lk. 63-65). Planeeringus on näidatud sademeveetorustiku perspektiivne kulgemine juurdepääsuteel ning Filosoofi tänaval. Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud õlipüüdur. Kuni lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni tuleb sademevesi planeeritava alal immutada või akumuloida. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud. Planeeritav perspektiivne sademeveekanaliseerimistorustiku koridori asukoht on esitatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

## 10.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Filosoofi tänava äärde planeeritud uus tuletõrjehüdrandi asukoht.

Lähimate hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeeritav hüdrant on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

Tabel 1

### Planeeritavad tehnovõrkude trasside orienteeruvad pikkused planeeringualal

Tehnovõrk	Planeeritav trasside pikkus (m)
Vesi	17 m
Kanaliseerimine	70 m
Sademevee kanalisatsioon	70 m (kuni Filosoofi tn kavandatava trassini)
Soojatrass	75 m (kuni Filosoofi tn kavandatava trassini)
Telekommunikatsioon	13 m
Ümbertõstetavad elektrikaablid	200 m
Madalpinge elamute toiteks	6 m
Madalpinge tänavavalgustuseks	43 m

## 11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Kuna planeeritav Filosoofi 19b kinnistu piirneb lõunast ja edelast tootmismaa kruntidega, on planeeringu koostamise ajal teostatud detailplaneeringu alale õhusaaste mõju hinnang

(GeoKes OÜ, reg nr 10748403; Tallinn 2008; „Õhusaaste mõju hinnang detailplaneeringu alale, Tartu linn, Filosoofi 19b”) ning samuti keskkonnamüra taseme mõõtmised (Tervisekaitseinspektsiooni Tartu labor; Tartu 2008; „Filosoofi19b, Tartu, Keskkonnamüra taseme mõõtmised”). Nimetatud töödest selgub, et detailplaneeringu ala ei ole negatiivselt mõjutatud kõrvalolevatel kruntidel asuvast tööstusest tulenevast tegevusest, välisõhu seisund detailplaneeringu alal vastab Eestis kehtivatele normatiividele (Planeeringu lisad lk. 115). Samuti ei ületanud mõõdetud ning hinnatud müratasemed antud piirkonnas piirnorme (Planeeringu lisad lk. 129).

Koostatud õhusaaste mõju hinnang detailplaneeringu alale ja keskkonnamüra taseme mõõtmise tulemused on lisatud Planeeringu lisade kausta.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Korruselamu krundile on ette nähtud paigaldada prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Soovitav on prügikonteinerid varjata variseina abil. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse jäätmekonteinerisse, jäätmekonteineri asukoht on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

## **12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusest nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

## **13. Servituutide vajaduse määramine**

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Planeeringu algatamise eelselt on sõlmitud realservituutide seadmise leping (07.03.2007) Filosoofi 13 krundi koormamiseks servituudiga, mis tagab Filosoofi 19b krundile juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise võimaluse.

Juurdepääsu tagamiseks planeeritavatele kruntidele on vajalik seada juurdepääsuservituut planeeritavale maaüksusele Pos3. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus. Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud kaardil Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused. Olemasolev juurdepääsuservituut ja planeeritav juurdepääsuservituudi vajadus on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Tabel 2

## Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituudi sisu
Pos1 Pos 3	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine.
Pos3 Pos4	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid vee- ja kanalisatsioonirajatisi.
Pos3 Pos4 Filosoofi tn 11 (79506:009:0004)	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid telekommunikatsiooniliine.
Pos3	Soojavõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab soojavõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid soojatorusid.
Pos3	Filosoofi 19a, Pos1, Pos2, Pos4	Juurdepääsu-servituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival kinnisasjal asuvat teed.

#### 14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine vahetult hoonete ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Kruntide valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### 15. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Kruntidele sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, krundi piiridesse jääva parkla, haljastuse ja tarad ehitavad välja kruntide omanikud, kui ei lepita kokku teisiti.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, parkla, sadeveekanaliseerimise ja välisvalgustuse kohta kinnitatud projekti olemasolu. Hoonele kasutusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, parkla, sadeveekanaliseerimise, välisvalgustuse ja tehnovõrkude realiseerumine.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

26.01.2008.a. /

/ Kristine Fenske, planeerija